

Grundsteuerreform – Informationen für Religionsgemeinschaften

A: Allgemeines

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt hat, hat der Gesetzgeber Ende 2019 das Gesetzpaket zur Grundsteuerreform verabschiedet. Dieses sieht bundesgesetzliche Regelungen zur Bewertung der Grundstücke und land- und forstwirtschaftlichen Betriebe für Zwecke der Grundsteuer vor. Darüber hinaus wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene (abweichende) landesgesetzliche Regelungen zu schaffen. Davon macht Bremen keinen Gebrauch. In Bremen – sowie in 10 weiteren Bundesländern – werden somit die bundesgesetzlichen Regelungen umgesetzt. Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens werden voraussichtlich alle Bundesländer (weitgehend) die Bundesregelung umsetzen. Nur beim Grundvermögen planen bisher einige Länder eigene Landesgesetze. Dazu gehören Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

B: Zeitplan

Ab 2025 darf die Grundsteuer nicht mehr anhand der bisherigen Einheitswerte erhoben werden. Deshalb müssen alle Grundstücke – im Land Bremen immerhin ca. 240.000 – neu bewertet werden. Dafür benötigt das Finanzamt Angaben der Grundstückseigentümer:innen. Das bedeutet, für jedes Grundstück muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (kurz: Feststellungserklärung) beim Finanzamt abgegeben werden. Über www.elster.de steht ab dem 01. Juli 2022 die kostenlose Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung. Alternativ besteht über die ERiC-Schnittstelle (Elster Rich Client) die Möglichkeit, dass auch Drittsoftwareanbieter in eigener Initiative einen entsprechenden Übertragungsweg an ELSTER programmieren können. Die Feststellungserklärungen sind bis zum 31. Oktober 2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Der Termin und damit verbunden die Aufforderung zur Erklärungsabgabe wird im Frühjahr 2022 im Bundessteuerblatt veröffentlicht (öffentlichen Bekanntmachung).

Sofern Sie noch nicht über ein Benutzerkonto für „Mein ELSTER“ verfügen, können Sie dieses bereits jetzt unter <https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl> beantragen. Ein bereits vorhandenes Benutzerkonto kann auch für die Steuererklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwertes verwendet werden.

Damit die Gemeinden die Hebesätze für die neue Grundsteuer ab 2025 bestimmen können, müssen bis Mitte 2024 die Bewertungsarbeiten weitgehend abgeschlossen sein. Je mehr Erklärungen bearbeitet sind, desto besser ist die Datengrundlage um den Hebesatz zu ermitteln. Ziel ist es, die Grundsteuer aufkommensneutral zu reformieren. Das heißt Ende 2025 soll möglichst genauso viel Grundsteuer in der Kasse der Gemeinde sein wie Ende 2024.

C: Herausforderungen für Religionsgemeinschaften

1. Welche Auswirkungen ergeben sich für Religionsgemeinschaften?

Auch Religionsgemeinschaften sind verpflichtet, Feststellungserklärungen für jedes Grundstück abzugeben. Aufgrund der oftmals heterogenen Immobilienbestände ist eine umfangreiche Kenntnis über den Immobilienbestand, die jeweiligen Gebäudenutzungen sowie das Bewertungs- und Grundsteuerrecht wichtig. Eine frühzeitige Analyse des Datenbestandes ist hilfreich um sich zeitnah auf die Abgabe der Feststellungserklärungen vorzubereiten.

Übliche Grundstücksarten und Nutzungen von Immobilien religiöser Organisationen können dabei sein:

- Pfarrhäuser, Gebetshäuser, Kirchen und Kapellen und andere religiöse Gebäude
- Wohngebäude und Eigentumswohnungen
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Erbbaurechte
- Studentenwohnheime, Gemeindezentren, Schulen und andere Bildungseinrichtungen, Pflegeheime
- Verwaltungsgebäude, Nebengebäude (Lager, Garagen, ...) und vermietete Gewerbeobjekte (z.B. Büros)

Wie das jeweilige Grundstück zu bewerten ist, hängt von der Nutzung ab. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten richten sich nach der jeweiligen Grundstücksart und dem anzuwendenden Bewertungsverfahren. Eine Übersicht über die zu erklärenden Angaben können Sie der Anlage entnehmen.

2. Was ist neu?

Grundsätzlich ist für jedes Grundstück eine gesonderte Feststellungserklärung abzugeben. Das gilt auch für solche Grundstücke, die (teilweise) von der Grundsteuer befreit sind. Anders als bisher werden bei teilweise steuerbefreiten Grundstücken Angaben für das gesamte Grundstück – auch den steuerbefreiten Teil – benötigt. Bisher waren lediglich Angaben für den steuerpflichtigen Teil erforderlich.

Nicht selten gibt es gerade bei Grundstücken religiöser Organisationen auch heute noch Erbbaurechte. Bisher wurde jeweils ein Einheitswert für das Erbbaurecht und ein Einheitswert für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ermittelt und festgestellt. Schuldner der Grundsteuer war bisher bereits schon der Erbbauberechtigte.

Künftig wird nur noch ein Gesamtwert für das Erbbaurecht zzgl. Grundstück ermittelt und dem Erbbauberechtigten zugerechnet. Dieser bleibt auch Steuerschuldner der Grundsteuer. Die Feststellungserklärung ist vom Erbbauberechtigten abzugeben. Der Erbbauverpflichtete muss diesen jedoch bei der Erklärungsabgabe unterstützen (insbesondere hinsichtlich der Grundstücksdaten, sofern diese dem Erbbauberechtigten nicht bekannt sind). Eine gesonderte Feststellungserklärung für das erbbaurechtsbelastete Grundstück ist nicht erforderlich.

3. Wie entwickelt sich die Grundsteuer?

Die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer hängt von den Hebesätzen der Gemeinden ab, die erst 2024 bestimmt werden können. Da die neuen Grundsteuerwerte von den bisherigen Einheitswerten voraussichtlich deutlich abweichen werden, wird die Steuermesszahl für die Grundsteuer ab 2025 deutlich reduziert.

Haben Sie Fragen oder Anregungen? Wir helfen Ihnen gerne:

Grundsteuerreform@finanzamtbremerhaven.bremen.de